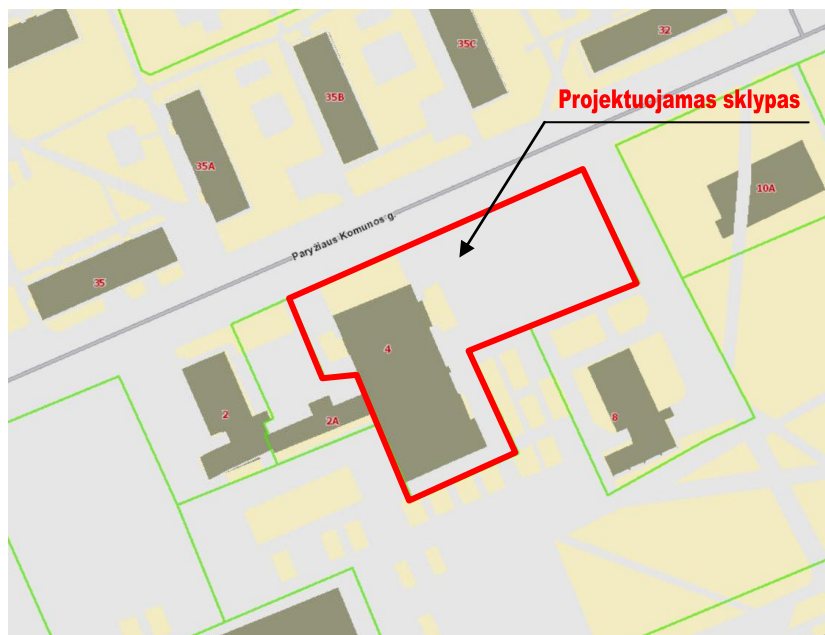


AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRI DUOMENYS



1 pav. Situacijos schema

Pavadinimas: Teritorijos tarp taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. Detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto sav. tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu nr. T2-304 „dėl teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano korektūros patvirtinimo“ detaliojo plano koregavimas žemės sklype Klaipėdos m., Paryžiaus Komunos g. 4 - koreguojama statybos riba, statybos zona ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai.

Žemės sklypo savininkas: UAB „Kietasis Biokuras“

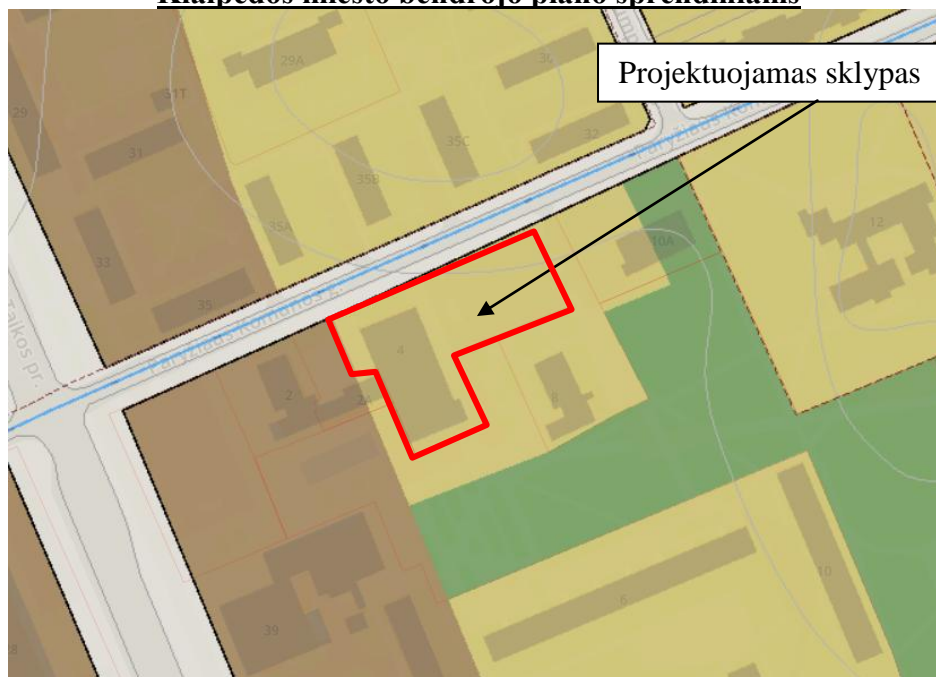
Planavimo tikslai: detaliojo plano sprendinių koregavimu, vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-07-01 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais, žemės sklype Paryžiaus Komunos g. 4 - koreguojama statybos riba, statybos zona ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai.

Informacija apie teritoriją:

Teritorijos adresas:	Paryžiaus Komunos g. 4 (kad. Nr. 2101/0005:132), Klaipėdos m. sav.
Planuojamo sklypo plotas:	0,4281 ha
Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas:	Kita, Visuomeninės paskirties teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypas nuosavybės teisė priklauso:	Lietuvos Respublika
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė:	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, 2021-12-27 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-504-(14.13.111 E.) Žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymas Nr. XI-912, 2010 m. birželio 18 d.
Žemės sklypo nuomininkas	UAB „Kietasis biokuras“, 1998-03-31 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N21/98-00561; 2020-08-21 susitarimas pakeisti sutartį Nr. 13SŽN-407-(14.13.55)
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0,0030 ha;

	<p>Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0133 ha; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) 0,0254 ha; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) 0,0075 ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0,1324 ha;</p>
Servitutai:	-
Užstatymas:	Pastatas – Kino teatras (unikalus Nr. 2197-1003-5023), Kiti inžineriniai statiniai – Kiamo aikštelė (unikalus Nr. 2197-1003-5023).

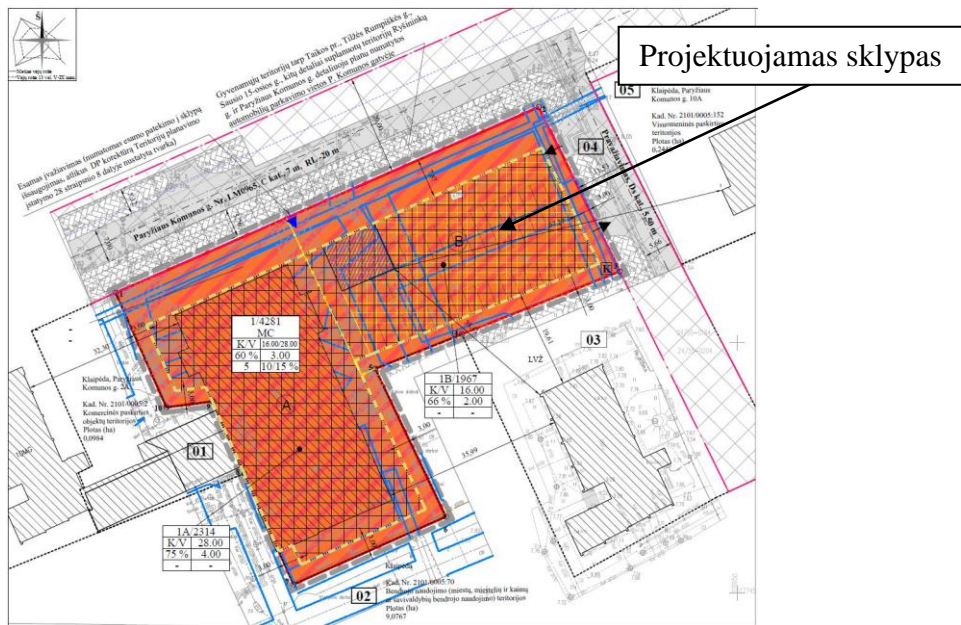
Ištrauka iš patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams



Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Štaka	Funkcinė zona	Territorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (Uj)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas	Territorijos plėtojimo būdas	Igyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
5.12	Rumpiškės Dvaro	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	40	10	-	30	12	2,3	8000	Pož.	Modernizavimas	1	7,13	- Tarkinių aukštybinių pastatų zona iki 80 m Taikos pr. išklotinėje
		Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	20	-	1,6	200	Antž./pož.	Modernizavimas	1	2,7	
		Intensyvaus užstatymo teritorijai naudojama želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	

Planuojama teritorija Klaipėdos miesto bendrajame plane yra pažymėta kaip 5.12 Rumpiškės Dvaro nagrinėjamame rajone, intensyvaus užstatymo gyvenamojoje teritorijoje, kurioje pagrindinė žemės naudojimo paskirtis –KT, galimi žemės naudojimo būdai: G2, K, V, R, B, I2, E.

Ištrauka iš 2021-05-12 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-601 „Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto sav. tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2-304 „Dėl teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano patvirtinimo“ korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Paryžiaus Komunos g. 4 brėžinio



SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Planuojamos teritorijos riba
	Esamo sklypo riba
	Kaimyninių sklypų ribos
	Kitos paskirties žemė, naudojimo būdai - Komercinės paskirties objektų teritorijos/Visuomeninės paskirties teritorijos
	Statybos riba
	Skirtingų reglamentų riba
	Statybos zona A (teritorija, kurioje statomi pastatai, statiniai. Statinų iki 8.5 m aukščio - atstumas nuo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui.) Maksimalus aukštumas 28 m
	Statybos zona B (teritorija, kurioje statomi pastatai, statiniai. Statinų iki 8.5 m aukščio - atstumas nuo sklypo ribos ne mažesnis kaip 3.0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui.) Maksimalus aukštumas 16 m
	Statybos zonos dalis, kurios pirmo aukšto lygyje nebus patalpų, o tik atvira automobilių stovėjimo aikštelė
	Galimos automobilių stovėjimo vietos
	Inžinerinių komunikacijų koridorius
	Ūkinio kiemo vieta (planuojant prekybos paskirties pastato statybą)
	Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų riba
	Įvažiavimas - išvažiavimas, eismo kryptis
	Esamas įvažiavimas (numatomas esamo pastekimo į sklypą išsaugojimas, atlikus DP korektūrą Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalyje nustatyta tvarka)
LAISVAI PASIRENKAMI REGLAMENTAI	
	Žemės sklypo ribų postūčio kampai (taškai), jų numeracija
	Sklypo gretimybės
	Esamas užstatymas
	Gatvės raudonosios linijos
	Gatvės ašinės linija
	Gatvės važiuojamoji dalis
	Pėsčiųjų takas
	Planuojamas dviračių takas
	Siūloma atliekų konteinerių vieta (tikslinama tech. projekto metu)

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI									
<table border="1"> <tr> <td>n/m</td> <td>T</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>6</td> </tr> </table>	n/m	T	1	2	3	4	5	6	T - teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;
n/m	T								
1	2								
3	4								
5	6								
	1 - žemės naudojimo būdas (būdai);								
	2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);								
	3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;								
	4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;								
	5 - užstatymo tipas;								
	6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %								
	n - sklypo numeris;								
	m - sklypo plotas, m ²								
	T - Mišri centro teritorija (MC);								
	1 - kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos (V), komercinės paskirties objektų teritorijos (K).								
	2 - leistinas pastatų aukštis metrais (skaičiuojamas statinio statybos zonoje, metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);								
	3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;								
	4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;								
	5 - užstatymo tipas (išreikštas tekstiniu apibūdinimu ir grafiškai - statinių statybos zona, statybos riba ar linija) (žiūrėti sutartinius ženklus);								
	6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.								
	STR 1.01.03:2017 „Statinų klasifikavimas“:								
	Negyvenamieji pastatai (7): 7.2. Administracinės paskirties pastatai; 7.3. Prekybos paskirties pastatai; 7.4. Paslaugų paskirties pastatai, 7.5. Maitinimo paskirties pastatai; 7.10. Kultūros paskirties pastatai - skirti kultūros reikmėms; 8. Susisiekimo komunikacijos: 8.1. keliai; 8.2. gatvės ;9. Inžineriniai tinklai ;12. Kitos paskirties inžineriniai statiniai								

1.2. Detaliuoju planu nustatyti sprendiniai

2021-05-12 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-601 „Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto sav. tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2-304 „Dėl teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano patvirtinimo“ korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Paryžiaus Komunos g. 4 patvirtinimu (TPD. Nr. T00086225), nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai žemės sklypui Nr. 1:

- Žemės sklypo (teritorijos) paskirtis, naudojimo būdas ar pobūdis – kitos paskirties žemė, komercinės paskirties objektų teritorijos/visuomeninės paskirties teritorijos.
- Planuojamos teritorijos plotas – 4281 m²
- Leistinas pastatų aukštis metrais – ≤16 m/ ≤28 m.
- Leistinas užstatymo tankis – 60 %.
- Leistinas užstatymo intensyvumas – 3.00.

Detalizuotas kiekvienos sklypo dalies (A ir B) užstatymas:

	1A	1B
Leistinas pastatų aukštis metrais	1 A dalyje ≤28 m	1B dalyje ≤16 m.
Leistinas užstatymo tankis	75 %	66%
Leistinas užstatymo intensyvumas	4.00	2.00

1.3. Detaliojo plano koregavimas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo (2013-06-27 d. LR Vyriausybės nutarimas Nr. XII-407) 28 str. 9 punktu bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (2014-01-02 d. LR AM įsakymas Nr.D1-8) 318.3.1 punktu, rengiamas 2021-05-12 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-601 „Teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto sav. tarybos 2008 m. liepos 31 d. sprendimu Nr. T2-304 „Dėl teritorijos tarp Taikos pr., Kauno g., Šilutės pl. ir Paryžiaus Komunos g. detaliojo plano patvirtinimo“ korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui Paryžiaus Komunos g. 4, koregavimas: statybos zonos, statybos ribos keitimas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai nekeičiant detaliuoju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, supaprastinta tvarka.

Statybos zonos, statybos ribos. Rengiamu detaliojo plano koregavimu, įvertinus projektuojamo kultūros paskirties pastato techninio darbo projekto sprendinius, koreguojama statybos riba ir statybos zona.

Šiaurės ir rytų, pietryčių ir pietų sklypo pusėje statybos zona ir statybos riba paliekama esama, keičiama riba ir papildomai planuojama naujų statinių statybai skirta zona, kurios atstumai iki pietvakarių ribos iki 0 m, sutapatinama su sklypo riba ir 3 m atstumu. Sumažinus atstumus nuo statybos zonos, statybos ribos iki sklypo ribos, trečiųjų asmenų interesai bei STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" 3 priedo 1 punkto nurodyti reikalavimai, nebus pažeisti.

Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas bei esamo sklypo ribos.

Rengiamo detaliojo plano koregavimo statybos riba ir statybos zona pažymėta vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 2 str. 18 ir 19 punktais, STR 1.05.01:2017 7 priedo 3 punktu.

Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto savivaldybėje, P. Komunos gatvėje. Planuojama teritorija nepatenka į taršiųjų objektų sanitarines apsaugos zonas.

Projektuojamas kultūros paskirties pastatas sanitarinių apsaugos zonų neformuoja, sutinkamai LR SAM 2004-08-19 d. įsakymu Nr.V-586 patvirtintų Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių aktualia redakcija.

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra, kurie atitiktų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 patvirtintų *Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašą.*

Pagal 2021-05-12 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-601 patvirtinto galiojančio detaliojo plano sprendinius detaliau planuojamos teritorijos apželdinimas sprendžiamas techninio projekto metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip: 10 % viso žemės sklypo ploto- komercinės paskirties objektų teritorijoje, 15 % - Visuomeninės paskirties teritorijos. Želdynų plotas yra taikomas visam žemės sklypui, todėl išskiriamose užstatomose dalyse 1A ir 1B nėra rašomas. Numatytas detalioju planu želdinių nustatytas kiekis sklype paliekamas- nekoreguojamas.

Susisiekimas

Kadangi įvažiavimų/išvažiavimų vietos nurodytos detaliojame plane yra numatytos tikslinti techninio projekto rengimo metu, todėl įvažiavimo/išvažiavimo vieta patikslinama.

Rengiamu detaliojo plano koregavimu, įvertinus projektuojamo kultūros paskirties pastato rekonstrukcijos techninio projekto sprendinius, įvažiavimai į sklypą numatomi iš esamos Paryžiaus Komunos g. ir esamo pravažiavimo, kaip planuota 2021-05-12 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-601 patvirtinto galiojančio detaliojo plano korektūros patvirtinimo sprendiniuose, tačiau patikslinant vietą, įvažiavimas/išvažiavimas į sklypą. Paryžiaus Komunos g. ir pravažiavimo gatvės atkarpą, kurioje įrengiami įvažiavimai, besiribojančią su projektuojamu sklypu, kaip pažymėta sklypo plano brėžinyje sutvarko statytojas savo lėšomis.

Lengvųjų automobilių parkavimui projektuojamos 55 automobilių stovėjimo vietos lauke. Lengvųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatytas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę (pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui).

Gaisrinės sauga

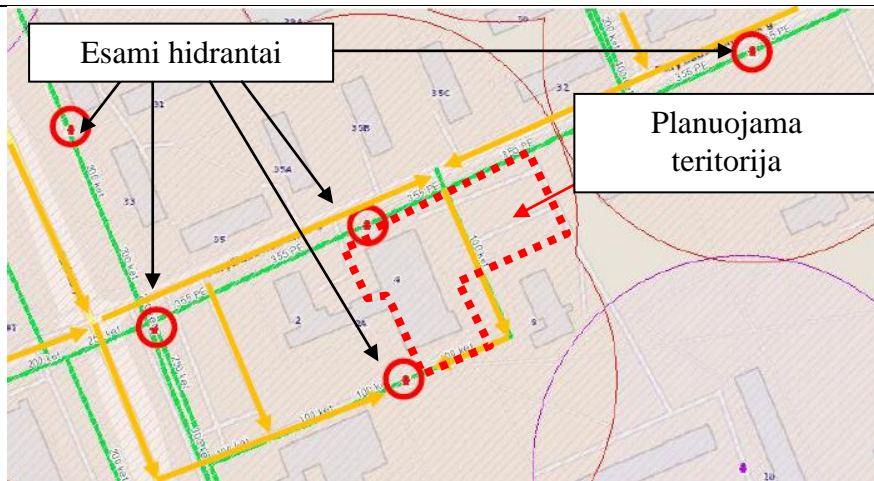
Rekonstruojamas kultūros paskirties pastatas – sutinkamai su 2010 12 07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintus „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ yra P2.10 grupės pastatas. Statinio atsparumo ugniai laipsnis – I.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Pagal lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 2 lentelę, vandens kiekis gaisrui gesinti numatomas 20 l/s. Gaisro gesinimui numatomi 2 gaisriniai hidrantai, įrengti žiediniame vandentiekyje. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Gaisrų gesinimas numatomas iš esamų priešgaisrinių hidrantų esančių Paryžiaus Komunos gatvėje.

Esamų gaisrinių hidrantų vietos šalia Paryžiaus Komunos g. 4 planuojamos teritorijos ir esama gaisrinės technikos judėjimo schema:



Esamoje situacijoje gaisro gesinimui numatyti nemažiau kaip du esami hidrantai.

Atstumai iki gretimų pastatų.

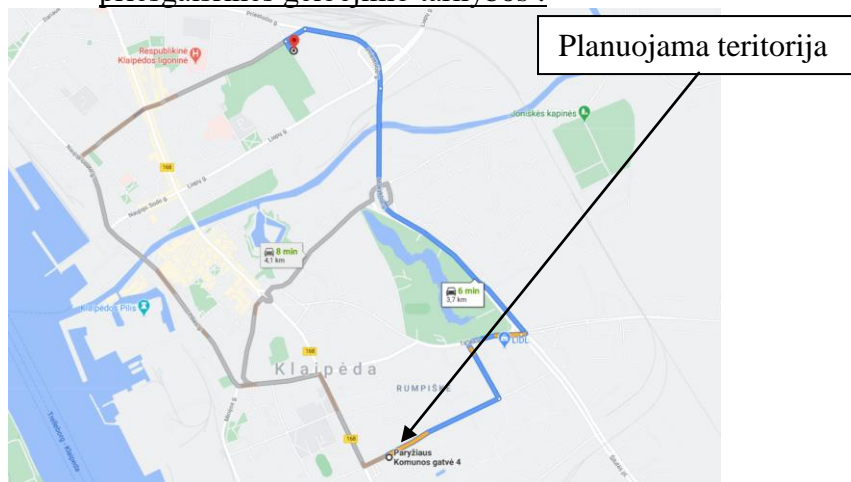
Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo aktualios redakcijos 32¹ lentelė, planuojamoje teritorijoje planuojama uždarojo arba atviro tipo antžeminių automobilių saugykla, kurioje numatytas automobilių skaičius iki 50 vnt. – atstumas iki Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatų 10 m. Planuojamoje teritorijoje nuo planuojamos ir esamos automobilių parkavimo aikštelės iki gyvenamo daugiabučio namo atstumas yra 19,61 m, todėl aikštelė atitinka ir neprieštarauja nustatytas planavimo normas.

Mažiausias atstumas nuo projektuojamo pastato konstrukcijų iki sklypo ribos: 0.00 m.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai

Kadangi projektuojamo pastato aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė už 17,6 m, kelias, skirtas privažiuoti prie pastato gaisriniais automobiliais gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu nuo pastato. Pravažiavimo plotis yra ne mažesnis kaip 5,5 m. Numatomas gaisrinių mašinų apvažiavimas pastato perimetru. Išoriniam patekimui ant projektuojamo namo stogo numatytos pristatomos kopėčios. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12, Klaipėda) apie 4,1 km.

Maršrutas nuo planuojamos teritorijos iki Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos :



Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu, esamas statinys yra prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų, užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei lietaus, buitinių nuotekų šalinimas.

Inžineriniai tinklai

Nuotekų tinklai esami. Nuotekos nuvestos į centralizuotus nuotekų tinklus, esančius planuojamoje teritorijoje. Lietaus nuotekos nuvestos į miesto lietaus nuotekų tinklus. Išsaugomi esami ryšių tinklai. Ryšių kabelius patenkančius po statiniais – iškelti. Ryšių linijų apsaugos zona - žemės juostoje, kurios plotis po 1 metrą abipus požeminio kabelio trasos. Iškelimui gauti technines sąlygas.

Elektros tinklai ir dujų tinklai projektuojami pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ prisijungimo sąlygas. Esami dujotiekio tinklai. Dujotiekio tinklus patenkančius po statiniais – iškelti. Iškelimui gauti technines sąlygas.

Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus tinklai Vanduo tiekiamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų, esančių Paryžiaus Komunos gatvėje. Išsaugomi esami žemės sklype Nr. 1 esantys vandentiekio tinklai.

Arch. (A947)

D. Zubavičienė

